

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по бухгалтерской (финансовой)
отчетности**

**ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2012-1»**

**за период с 15 ноября 2011
года по 31 декабря 2012 года**

ЗАО «Интерком-Аудит»

125124, Москва,
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
тел./факс (495) 937-34-51
e-mail: info@intercom-audit.ru
www.intercom-audit.ru

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1», генеральному директору
Управляющей компании ООО «ТМФ РУС» и иным пользователям

Аудируемое лицо:

Полное наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2012-1»

Сокращенное наименование: ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1»

Наименование на иностранном языке: Closed Joint Stock Company «Mortgage Agent of AHML 2012-1»
(CJSC «Mortgage Agent of AHML 2012-1»)

Место нахождения: 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8

Государственный регистрационный номер: Свидетельство о государственной регистрации юридических лиц серия 77 № 011803159. Зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1117746921918 от 15.11.2011, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Аудиторская организация:

Наименование: Закрытое акционерное общество «Интерком-Аудит»
(ЗАО «Интерком-Аудит»)

Наименование на иностранном языке: Intercom-Audit JSC

Место нахождения: 119501, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 126 стр. 6

Адрес нахождения структурного подразделения: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13

Государственный регистрационный номер: Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серии 77 № 010904109 от 08.08.2002 (основной регистрационный номер (ОГРН) 1027700114639), выдано Межрайонной инспекцией ФНС РФ №46 по г. Москве

Лицензии: Лицензия № 16866 от 16.04.2010 на осуществление работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну, выданная Управлением ФСБ России по г. Москве и Московской области сроком действия до 02.11.2014

Является членом: Член СРО НП «Аудиторская Палата России»;
Независимый член Всемирной ассоциации бухгалтерских и консалтинговых фирм «BKR International»

Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций: ЗАО «Интерком-Аудит» включено 28 декабря 2009 г. в Реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО НП «Аудиторская Палата России» за основным регистрационным номером 10201007608

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2012-1», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2012 года, отчета о финансовых результатах за период с 15 ноября 2011 года по 31 декабря 2012 года, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, состоящих из отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2012 год, и пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство аудируемого лица в лице Управляющей компании ООО «ТМФ РУС» несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2012-1», по состоянию на 31 декабря 2012 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за период с 15 ноября 2011 года по 31 декабря 2012 года в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководитель аудиторской организации:

Генеральный директор

ЗАО «Интерком-Аудит»

(квалификационный аттестат № K010761

от 19.12.1994 без ограничения срока действия;

квалификационный аттестат в области аудита бирж,

внебюджетных фондов и инвестиционных институтов

№ K017290 от 29.03.2001 без ограничения срока действия)



Ю.Л. Фадеев

Руководитель департамента банковского аудита
и МСФО кредитных организаций

(квалификационный аттестат аудитора № 02-000030 от
15.11.2011, срок действия не ограничен)

Е.В. Коротких

20.03.2013

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2012 г.	На 31 Декабря 2011 г.	На 31 Декабря 2010 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	517578	-	-
	Итого по разделу III	1300	517588	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	12381131	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	12381131	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	12381131	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	151078	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	151078	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	20715	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	20715	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	171793	-	-
	БАЛАНС	1700	13070512	-	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"



(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

19 Марта 2013 г.

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

**Отчет о финансовых результатах
за период с 15 Ноября 2011 по 31 Декабря 2012 г.**

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2012
37230918		
7743835669/774301001		
65.23		
67	23	
384		

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2012-**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Финансовое посредничество

Организационно-правовая форма

форма собственности

собственность

иностранного

юридического лица

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	за период с 15 Ноября 2011 по 31 Декабря 2012 г.	За Январь - Декабрь 2011 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1114985	-
	Проценты к уплате	2330	(389717)	-
	Прочие доходы	2340	2114145	-
	Доходы, связанные с реализацией	23401	2113531	-
	прочие доходы	23402	614	-
	Прочие расходы	2350	(2321835)	-
	Расходы, связанные с реализацией	23501	(2113531)	-
	прочие расходы	23502	(208304)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	517578	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(103516)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	517578	-

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	за период с 15 Ноября 2011 по 31 Декабря 2012 г.	За Январь - Декабрь 2011 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных, активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	517578	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	5175	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"

(подпись)

ЗАО "ИНТЕРКОМ-АУДИТ"
Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)
**Для аудиторских
заключений**

19 Марта 2013 г.

коды	
0710003	
2012	12 31
37230918	
7743836569774301001	
65.23	
67	23
384	

Организация	Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"	Дата (год, месяц, число)	по ОКЕИ
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	ИНН
Вид экономической деятельности	Финансовое посредничество	по ОКВЭД	65.23
Организационно-правовая форма	форма собственности	по ОКЕИ	384
Закрытое акционерное общество	собственность иностранного юридического лица	по ОКЕИ	384
Единица измерения	тыс руб	по ОКЕИ	384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 Декабря 2010 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 2011 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего		10					10
в том числе:							
числа прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
уменьшение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
организация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
		10					10

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
перерасчет имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2011 г.	3200	10	-	-	-	-	10
за период с 15 Ноября 2011 по 31 Декабря 2012 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	517578	517578
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	517578
перерасчет имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
перерасчет имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2012 г.	3300	10	-	-	-	517578	517588

О «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2010 г.	Изменения капитала за 2011 г.		На 31 декабря 2011 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400	-	-	-	-
до корректировок					
корректировка в связи с	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый	3401	-	-	-	-
до корре тировок					
корректировка в связи с	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.
Чистые активы	3600	517586	-	-

Генеральный директор СОО "ТМФ РУС", управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2012.1"

Голоженко
(подпись)

Голоженко Ульяна Теодоровна

(расшифровка подписи)

19 Марта 2013 г.



ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

10

**Отчет о движении денежных средств
за период с 15 Ноября 2011 по 31 Декабря 2012 г.**

Форма по ОКУД
Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ		
0710004		
2012	12	31
37230918		
7743835669/774301001		
65.23		
67		23
384		

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности **Финансовое посредничество**

Организационно - правовая форма

форма собственности

**собственность иностранного
юридического лица**

Закрытое акционерное общество

Единица измерения **тыс. руб.**

Наименование показателя	код	за период с 15 Ноября 2011 по 31 Декабря 2012 г. 1	За Январь - Декабрь 2011 г. 2
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	16341	-
прочие поступления	4119	16341	-
Платежи - всего	4120	(189514)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(188812)	-
расчеты по налогам и сборам		(660)	-
прочие платежи	4129	(42)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(173173)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2946744	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1851636	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1094604	-
прочие поступления	4219	504	-
Платежи - всего	4220	(13655832)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(13655832)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(10709088)	-

Форма 0710004 с 2

Наименование показателя	код	за период с 15 Ноября 2011 по 31 Декабря 2012 г. 1	За Январь - Декабрь 2011 г. 2
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	13182791	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	13182781	-
Платежи - всего	4320	(1040289)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1040289)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	12142502	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1260241	-
Состояние денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного	4450	-	-
Состояние денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного	4500	1260241	-
Причина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", управляющей организации ЗАО
Ипотечный агент АИЖК 2012-1"

Головенко Ульяна
Теодоровна

(подпись)

(расшифровка подписи)

Марта 2013 г.

Примечания

Указывается отчетный период.

Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

**Для аудиторских
заключений**

ПОЯСНЕНИЯ
к годовой бухгалтерской отчетности за 2012 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2012-1" (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 15 ноября 2011 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1117746921918. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743835669 / 774301001.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона "Об ипотечных ценных бумагах".

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Единоличным исполнительным органом Ипотечного агента является ООО "ТМФ РУС".

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО "РМА Сервис".

Общим собранием акционеров решено утвердить ЗАО «Интерком-Аудит» в качестве аудитора Общества.

В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом № 152-ФЗ от 11.11.2003г.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Обществом, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение Портфеля закладных у Ипотечного агентства;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

12

- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Ипотечного агента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Ипотечного агента прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Приобретаемые закладные (Портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального закона №102-ФЗ) и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением НДС и других возмещаемых налогов).

В случае, если Ипотечный Агент не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Ипотечного Агента.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору Продавцу, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с Договором.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью закладных, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не относится на финансовые результаты общества по мере причитающегося по ним процентного дохода. Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой

основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщика.

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств затраты по полученным кредитам или займам в случае несущественности таких затрат по сравнению с суммой приобретаемых ценных бумаг по договору признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором приняты к учету ценные бумаги (закладные).

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость закладной подлежит уменьшению по мере частичного погашения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погашения в части оплаченного долга подлежит включению в состав прочих расходов.

Указанный порядок учета закладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по закладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по закладной, частично уменьшают сумму задолженности по закладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Общество имеет право создавать следующие виды резервов в соответствии с законодательством Российской Федерации и видом осуществляемой деятельности:

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

для аудиторских
заключений

1. Резервы предстоящих расходов и платежей

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

2. Резерв под обесценение финансовых вложений

Общий объем портфеля залладных Общества на 31 декабря 2012 составил 15 736 штук.

По состоянию на 31 декабря 2012 на балансе Общества находилось 12 залладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на 31 декабря 2012 к общей задолженности по портфелю залладных в целом по состоянию на 31 декабря 2012 представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (существует просроченная задолженность более 90 дней): 11 220,5 тыс. рублей;
- размер портфеля залладных, включая начисленные проценты: 11 542 378,9 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,1 %.

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

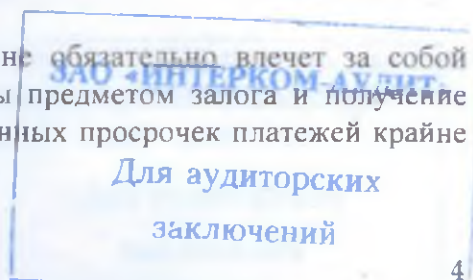
Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать залладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение залладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.



В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2012 г.

3. Резерв по сомнительным долгам

Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н), организация создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

На основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2012г.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Активы баланса

По строке 1170 «Финансовые вложения» отражена стоимость закладных в размере 11 542 379 тыс. рублей, которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Данная сумма отражает стоимость не погашенных (не реализованных) закладных, по которым продолжают поступать частичные плановые и досрочные суммы погашения задолженности до момента реализации (полного погашения).

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражены:

- аванс на сумму 1 931 тыс. рублей, в т.ч.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
НКО ЗАО НРД	1 931
Итого:	1 931

- сумма денежных средств, подлежащих получению по закладным 263 360 тыс. руб., которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»;
- сумма процентов по закладным 2 601 тыс. руб., которые были приобретены у ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Для аудиторских
заключений

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31 декабря 2012 года отражена сумма на расчетном счете в банке в размере 1 260 241 тыс. рублей.

Пассивы баланса

Общество является компанией с иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества 10 000 рублей и разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая и 1 привилегированную акцию номинальной стоимостью 100 руб.

50 штук обыкновенных акций принадлежат Учредителю I, Штихтинг Москоу Мортгеджиз VII (Stichting Moscow Mortgages VII), фонд, учрежденный в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 53749227), в оплату внесены денежные средства в размере 5 000 рублей. 50 обыкновенных акций принадлежат Учредителю II, Штихтинг Москоу Мортгеджиз VIII (Stichting Moscow Mortgages VIII), фонд, учрежденный в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 53748999), в оплату внесены денежные средства в размере 5 000 рублей 1 привилегированная акция стоимостью 100 рублей, принадлежит Учредителю III, АИЖК ОАО. Все акции полностью оплачены в денежной форме.

По состоянию на 31 декабря 2012 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 517 578 тыс. рублей. Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в размере 517 578 тыс. рублей.

По строке 1410 «Заемные средства» отражена сумма долга по реализованным облигациям в сумме 12 381 131 тыс. рублей

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб	Срок погашения облигаций
Облигации класса А1	5 932 000	864,86	5 130 350	22 января 2044
Облигации класса А2	5 932 000	1 000,00	5 932 000	22 января 2044
Облигации класса Б	1 318 781	1 000,00	1 318 781	22 января 2044

По строке 1510 «Заемные средства» отражена сумма начисленных, но не выплаченных купонов по облигациям Общества в сумме 151 078 тыс. руб. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А1	9,00	88 555	22 января 2013
Класса А2	5,50	62 523	22 января 2013
Класса Б			22 января 2013

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена сумма задолженности в отношении поставщиков услуг в размере 20 715 тыс. руб., в т.ч.:

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ОАО "АИЖК"	17 113
АБ ГПБ (ОАО)	3 572
ММВБ	5
ООО "РМА Сервис"	4
ООО "ТМФ РУС"	21

Форма 2 «Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

По строке **2320** «Проценты к получению» отражены:

- сумма доходов 1 098 644 тыс. рублей, которая была получена в результате начисления процентного дохода по закладным.
- сумма 16 341 тыс. рублей, которая представляет собой проценты банка на остаток средств на расчетных счетах Общества.

По строке **2330** «Проценты к уплате» отражена сумма расходов 389 717 тыс. рублей, возникших в результате начисления купонов к выплате по облигациям.

По строке **2340** «Прочие доходы» отражены:

- сумма доходов в размере 2 113 531 тыс. рублей, которые были получены в результате погашения закладных.
- сумма 614 тыс. рублей, состоящая из следующих доходов:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Комиссия банка	6
Пени и штрафы полученные	608

По строке **2350** «Прочие расходы» отражены:

- сумма расходов в размере 2 113 531 тыс. рублей, которые были понесены в результате выбытия закладных при их погашении (реализации).

-сумма в 208 304 тыс. рублей, состоящая из следующих расходов:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Госпошлина	660
Комиссия банка	48
Расходы на агентские услуги	166 320
Услуги бухгалтерской организации	1 072
Расходы на обслуживание в спец. депозитарии	38 002
Расходы на раскрытие информации в денте новостей	6
Услуги биржи	5
Услуги по аудиторской проверке	214
Услуги управляющей организации	1 977

По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» отражена прибыль в сумме 517 518 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности,

Для аудиторских

заключений

не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме отраженной в строке 2300.

4. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком. Полученные обеспечения не подлежат переоценке. По состоянию на 31.12.2012г. полученные обеспечения составляют 27 315 578 тыс. руб.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

Согласно Справки о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2012 года, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 23 557 871 тыс. рублей.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность по аффилированным лицам:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "РМА Сервис"	4
ООО "ТМФ РУС"	21
Итого	25

Данная задолженность отражена по строке 1520 Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 19 декабря 2011 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период с 15 ноября 2011 по 31 декабря 2012 года, составила 1 977 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 19 декабря 2011 года.

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период с 15 ноября 2011 по 31 декабря 2012 года, составила 1 072 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

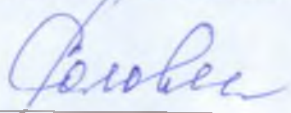
ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

22 Января 2013 г. Общество выплатило держателям облигаций купонный доход в сумме 925 517 405,49 руб., в том числе по Облигациям класса А1 купонный доход по в сумме 116 385 840,00 руб., по Облигациям класса А2 купонный доход в сумме 82 217 520,00 руб., по Облигациям класса Б купонный доход в сумме 78 190 525,49 руб., и погашение части номинальной стоимости Облигаций класса А1 в сумме 648 723 520,00 руб.

Подпись:



Ф.И.О.:

У.Т. Головенко

Должность: Генеральный директор ООО
"ТМФ РУС", управляющей
организации Общества



19 Марта 2013г.

ЗАО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»

Для аудиторских
заключений